

Kommunstyrelsen

Investerings- och inriktningsbeslut för upprustning av Skutviken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger mark- och exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta upprustningen av Skutviken i enlighet med markenhetens tjänsteskrivelse den 29 april 2013.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja 22 mnkr i investeringsmedel för att finansiera projektet.

Sammanfattning

Markenheten har tillsammans med nuvarande arrendatorn Stockholms båtsnickeri arbetat fram hur kommunens markområde där Skutvikens varv är beläget, kan saneras och återställas så att varvet återigen kan tas i bruk.

För att kunna använda varvet behövs marken saneras, vägen till varvet genom reservatet rustas upp, kommunalt vatten och avlopp läggs ned i vägen och området fyllas upp och iordningställas så att området kan nyttjas rationellt och ekonomiskt. När detta arbete är genomfört föreslås att fastigheten upplåts med tomträtt till Stockholms båtsnickeri som sedan bygger de nya båthallarna och genomför de övriga arbeten som krävs för att kunna använda fastigheten för verksamheten. Avsikten är att kommunen beskostar huvuddelen av åtgärderna, men att tomten upplåts som tomträtt och nedlagda kostnader som inte avser sanering ska kunnas tas ut genom tomträttsavgälden.

Ärendet

Inom fastigheten Skogsö 2:45 som kommunen äger i Skutviken, finns sedan 1930-talet ett småbåtsvarv, Stäkets varv, och en småbåtshamn. Marken är upplåten genom ett 5-årigt arrende med 5 års förlängning till Stockholms båtsnickeri. Arrendeavgiften är 40 000 kronor per år. Varvet och småbåtshamnen behöver dock rustas upp och moderniseras för fortsatt verksamhet som småbåtsvarv och fritidsbåtshamn.



Markenheten har tillsammans Stockholms båtsnickeri arbetat fram hur området kan saneras och återställas så att varvet återigen kan tas i bruk.

Stockholms båtsnickeri planerar för att det vid varvet ska repareras och underhållas båtar i olika storlekar, men huvudsakligen segelbåtar. Det kommer även att bedrivas träbåtssnickeri.

Genom upprustning av varvet kommer inriktningen av verksamheten att ändras något från tidigare verksamhet. Tidigare bestod verksamheten av båtskötsel men framöver kommer den även att vara inriktad på finsnickeri. Den ändrade inriktningen innebär inte någon direkt ökning i antalet behandlade båtar men varje båt beräknas ta längre tid att åtgärda.

Stockholms båtsnickeri planerar att vintertid kunna förvara ca 100 båtar i nyuppförda båthus och sommartid ha plats för upp till 200 båtar i vattnet. I dagsläget förvaras ca 25 båtar på land och ca 65 i vattnet. Verksamhetens omfattning har dock varierat över tiden; under 60- och 70-talet var verksamheten mer omfattande än idag då det förvarades 60-70 båtar på land och ca 100 båtar i vattnet.

Markenheten föreslår att marken framöver ska upplåtas med tomrätt, på sätt som beskrivs närmare nedan. I samband med att ett förslag om tomträttsavtal tas fram arbetas ett förslag till avtal mellan kommunen och Stockholms båtsnickeri också fram, för att reglera övriga frågor kring upprustningen av fastigheten.

Nya byggnader kommer att ersätta de nu rivna äldre båthusen. Bygglov kommer att sökas för nya hallar i vilka förvaringen av båtar och uthyrning till hyresgäster kommer ske. Det utökade antalet båtplatser innebär att det behöver anläggas flera bryggor. De befintliga bryggorna kommer att ersättas med nya bryggor av samma konstruktion som de befintliga d.v.s. flytbryggor. Det kommer även att anläggas en ramp för sjösättning och upptagning av båtar. I samband med att tillstånd för sanering erhöles har kommunen även fått strandskyddsdispens för åtgärderna enligt bilaga 2.

En hamnplan med kaj kommer att anläggas, varvid ett vattenområde måste fyllas ut till en höjd av ca 1,6 meter över medelvattenstånd. En ramp anläggs i den västra delen för iläggning och upptagning av båtar. Den nya vattenlinjen är planerad att till största delen vara en slänt och längs en mindre sträcka en vertikal kajlinje. Bottendjupet planeras till ca -3 meter under medelvattenstånd kring rampen för att kunna utföra av- och påmastning av segelbåtar, och åstadkoms genom muddring.

De arbetsåtgärder som behöver genomföras omfattar således muddring, utfyllnad av vattenområde, markarbeten, byggande av hamnplan, ramp, brygga och flytbryggor. Kostnaderna för dessa arbeten ska, enligt ovan nämnt avtalsförslag, delas mellan kommunen och båtsnickeriet. Kommunen ska bekosta de delar som avser sanering och återställning efter sanering. Kommunen ska även bekosta de delar som normalt bekostas av

kommunen vid exploatering för verksamheter, så som vägen, vatten och avlopp samt uppfyllning till ca -30 cm under ny marknivå. Dagvattenhanteringen inom området kommer också till viss del belasta kommunen

Båtsnickeriet kommer, enligt det planerade avtalet, bekosta de delar som är specifika för verksamheten. Till detta hör delar av överbyggnaden, del av båtupptagningsrampen, dagvattenhantering för hamnplanen och exempelvis olje- och slamavskiljare. Uppdelningen av respektive kostnader finns i tabellen nedan. I tabellen nedan finns även nedlagda kostnader i form av 2,5mnkr för utredningar för saneringen. Fastighetens värde bedöms vara 1,5 mnkr innan arbetena påbörjas.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 februari 2013 att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet för Skutviken. Arbetena kan tidigast påbörjas då tillståndet erhållits. I samband med detta ska arbetena upphandlas av kommunen, kostnaderna ska fördelas i huvudsak enligt tabellen nedan. Innan arbetena påbörjas ska bygglov för samtliga arbeten sökas och Nacka kommuns fullmäktige ska besluta om att upplåta fastigheten med tomträtt till Stockholms båtsnickeri.

tkr	Kommunen		Företaget
	Sanering	Investering	
Etablering		10	10
Schakt och fyllning		4 200	
Överbyggnad	1 100	800	800
Väg m. stödmur		1 600	
Båtupptagningsramp		650	
Ramp anpassning			800
Spolplatta			70
Dagvatten, ledn		475	850
Dagvatten, brunnar			250
VA och anslutning		1 150	
VA-pump		250	
Olje- och slamavskiljare			350
Oförutsett	200	1 850	620
	1 300	11 000	3 750
Sanering vatten	4 600		
Sanering land	3 100		
Summa investering	9 000	11 000	3 750
Oförutsett, sanering	2 000		
		22 000	



Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån summan av kommunens nedlagda kostnader och fastighetens värde (ca 1,5 mnkr för Skogsö 2:45), minus saneringskostnaderna. I tabellen ovan innebär detta att avgäldsunderlaget skulle bli 12,5mnkr, vilket skulle motsvara en tomträttsavgäld på ca 400 000kr/år. Detta kommer dock att slutligt avgöras genom separat ärende om upplåtelse av tomträtt.

Det finns byggnader av stort kulturhistoriskt värde på fastigheten, som kommer att ingå i tomträttsupplåtelsen. Kommunen kommer ställa krav på hur dessa byggnader sköts, vilket leder till en nedjustering av den faktiska tomträttsavgälden till, som det ser ut idag, 325 000kr/år. Ett separat avtal ska upprättas mellan kommunen och tomträttshavaren med anledning av detta.

Kommunen har redan idag lagt ner ca 2,5mnkr på att utreda framförallt saneringsbehovet, men även den framtida användningen av området.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt de kalkyler som kommunen tagit fram bedöms kostnaderna för arbetena att uppgå till ca 22mnkr för kommunen. Saneringen av vatten och land och återställningsarbeten kalkyleras kosta 11 mnkr och arbeten med att iordningställa varvet som ska belasta kommunen kalkyleras till 11 mnkr.

Kommunen kommer årligen erhålla en tomträttsavgäld om 325 000kr.

Området är riskklass 3 enligt länsstyrelsens MIFO-inventering, som är en inventering av förorenade områden i landet. Då området ligger inom naturreservatet Skogsö, så är det osannolikt att saneringen skulle kunna belasta något annat projekt i framtiden. Kostnaden för saneringen är med andra ord ofrånkomlig för kommunen, och det är mycket positivt om saneringen kan genomföras så snart som möjligt.

Bilagor

Bilaga 1 – Situationsplan

Bilaga 2 – Strandskyddsdispens

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

David Högberg
Markchef